

Roj: STS 4157/2015 - ECLI:ES:TS:2015:4157
Id Cendoj: 28079110012015100533
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 792/2014
Nº de Resolución: 517/2015
Procedimiento: CIVIL
Ponente: EDUARDO BAENA RUIZ
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a seis de Octubre de dos mil quince.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, ha visto los recursos de infracción procesal y de casación, contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Huelva, en el rollo de apelación 158/2013, dimanante del juicio ordinario 913/2012 del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Huelva.

Ha comparecido ante esta Sala en calidad de parte recurrente el procurador Miguel Ángel Montero Reiter, en nombre y representación de CaixaBank, S.A.

Ha comparecido ante esta Sala en calidad de parte recurrida la procuradora María Moreno de Barreda Rovira, en nombre y representación del Colegio María Inmaculada, S.L.

ANTECEDENTES DE HECHO

Tramitación en primera instancia.

1.- La Procuradora doña María Martínez López, en nombre y representación del Colegio María Inmaculada, S.L., interpuso demanda de juicio ordinario contra la entidad mercantil "URBIONUBA, S.L.", don Modesto , D. Ruperto y Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona "LA CAIXA" y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado se dictase Sentencia en los siguientes términos:

« ...que tenga por presentado éste escrito, y a la vista del mismo, previos los trámites procesales de rigor y el recibimiento a prueba que desde ahora dejo interesado, resuelva sobre la nulidad o subsidiariamente anulabilidad o ineficacia del documento privado de división de hipoteca de 27 de Diciembre de 2.007, y cuantas posteriores tengan su origen en ella o en la inicial constitución de hipoteca y de todos los documentos posteriores que dieron lugar a que resultaren hipotecados las fincas que habían de ser dadas en permuta, suscritos entre la mercantil URBIONUBA, S.L. y la entidad LA CAIXA, y consecuentemente seaalzada la hipoteca tanto económica y registralmente.

Y así mismo se otorgue por parte de URBIONUBA la escritura de cesión a favor del COLEGIO MARIA INMACULADA, S.L., de las fincas registrales objeto de cesión, que habrán de ser transmitidas libres de toda carga o gravamen y al corriente de todas las contribuciones e impuestos, lo que se llevará a efecto en el plazo que por el Juzgado se señale y para el supuesto de incumplimiento sea otorgado el documento público pertinente por el propio Juzgado, en rebeldía de los obligados.

Todo ello, con expresa imposición de costas a los demandados.»

2. La procuradora D^a Luisa Guzmán Herrera, en nombre y representación de CAIXABANK, S.A., contestó a la demanda suplicando al Juzgado:

« Al Juzgado suplico: que teniendo por presentado este escrito con los documentos acompañados, lo admita me tenga por comparecido en nombre y representación de la parte demandada, y en virtud tenga por formulada contestación y oposición a la demanda y tras los trámites oportunos, dicte sentencia por la que: se

absuelva mi principal de cuantos pedimentos se solicitan respecto de la misma en la demanda, y todo ello con expresa condena en costas a la entidad actora. »

3. El procurador don Rafael García Oliveira, en nombre y representación de don Modesto , D. Ruperto y la entidad mercantil "URBIONUBA, S.L.", presentó escrito en fecha 14 de noviembre de 2012 allanándose a la demanda.

4.- El Juzgado de Primera Instancia número 6 de Huelva, dictó sentencia el 18 de abril de 2013 , cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

«Que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA FORMULADA POR "COLEGIO MARÍA INMACULADA S.L." y, en consecuencia, por las razones expresadas en la precedente Fundamentación Jurídica,

A) DECLARANDO PARCIALMENTE NULA la instancia realizada y presentada de consuno, con fecha 27 de Diciembre de 2.007 y ante el Registro de la Propiedad nº 2 de Huelva, por las demandadas "Urbionuba S.L." y la actual "CaixaBank S.A." (referida en el historial de la finca registral 21962, folio 190 vto., inscripción 7ª "in fine") al no haberse liberado asimismo mediante la misma de la hipoteca que pesaba sobre las mismas a las fincas registrales referidas en el fondo de esta Sentencia,

1.- DEBO DECRETAR Y DECRETO la cancelación de la inscripción registral de hipoteca que grava la Finca registral número 84423 del Registro de la Propiedad nº 2 de Huelva (Urbana. Tres. Plaza de garaje nº 3 en la planta de sótano del edificio sito en la Calle Padre Andivia nº 13 de Huelva, inscrita al Tomo 2092, Libro 694, Folio 168) así como la Finca registral número 84435 del Registro de la Propiedad nº 2 de Huelva (Urbana. Nueve. Piso tipo B destinado a vivienda en la planta primera del edificio sito en la Calle Padre Andivia nº 13 de Huelva, inscrita al Tomo 2092, Libro 694, Folio 180), y que en ambos casos trae primitiva causa del préstamo con garantía hipotecaria públicamente formalizado mediante Escritura Pública otorgada con fecha 20 de Abril de 2.007 y ante el Sr. Notario Don Isidoro Víctor González Barrios (con número de protocolo 1397).

2.- DEBO ORDENAR Y ORDENO que, una vez firme esta Sentencia y a los fines de esa cancelación, se expida y libre Mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad nº 2 de Huelva.

3.- Y DEBO CONDENAR Y CONDENO A TODOS LOS DEMANDADOS (DON Modesto , DON Ruperto , "URBIONUBA S.L." Y "CAIXABANK S.A.") A estar y pasar por todas las precedentes declaraciones y pronunciamientos.

B) Y, AL TIEMPO, DEBO CONDENAR Y CONDENO A "URBIONUBA S.L." A OTORGAR, a favor de la demandante y con relación a la Finca registral número 84423 del Registro de la Propiedad nº 2 de Huelva (Urbana. Tres. Plaza de garaje nº 3 en la planta de sótano del edificio sito en la Calle Padre Andivia nº 13 de Huelva, inscrita al Tomo 2092, Libro 694, Folio 168) así como a la Finca registral número 84435 del Registro de la Propiedad nº 2 de Huelva (Urbana. Nueve. Piso tipo B destinado a vivienda en la planta primera del edificio sito en la Calle Padre Andivia nº 13 de Huelva, inscrita al Tomo 2092, Libro 694, Folio 180), ESCRITURA PÚBLICA mediante la que transmita a la demandante, libre de toda carga y gravamen así como al corriente de contribuciones, impuestos y gastos de comunidad, el pleno dominio de esas dos fincas registrales.

Todo ello efectuando expresa y exclusiva imposición a "CaixaBank S.A." de las costas procesales devengadas por la actora durante la primera instancia de este procedimiento.»

Tramitación en segunda instancia.

5. La anterior sentencia fue recurrida en apelación por la representación procesal de CAIXABANK, S.A., correspondiendo su resolución a la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Huelva, que dictó Sentencia el 30 de diciembre de 2013 , cuyo fallo es como sigue:

«DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por CaixaBank S.A. contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado- Juez de Primera Instancia núm. 6 de Huelva en 18 de Abril de 2013 , y CONFIRMAR la indicada resolución en todos sus pronunciamientos, con imposición a la apelante de las costas del recurso.»

Interposición de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación.

6. Contra la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Huelva, interpuso recursos por infracción procesal y de casación la procuradora Dª Luisa Guzmán Herrera, en nombre y representación de CAIXABANK, S.A. con base en los siguientes motivos:

Recurso de infracción procesal:

Primero.- Al amparo del artículo 469.1.4º de la LEC por vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24.1 y 2 de la Constitución , por infracción del artículo 386.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , que regula la prueba de presunciones en el proceso civil, ocasionándole efectiva indefensión.

Segundo.- Al amparo del artículo 469.1.4º de la LEC por vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24.1 y 2 de la Constitución , por infracción del artículo 217.2 º y 3 º y 6 º y artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que regula la carga de la prueba en el proceso civil, ocasionándole efectiva indefensión.

Recurso de casación por interés casacional:

Primero.- Al amparo del artículo 477.2.3º, en relación con el número 3, de la Ley de Enjuiciamiento Civil por considerar que la sentencia recurrida se opone a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre la interpretación del artículo 1257 del Código civil , que regula el denominado principio de relatividad.

Segundo.- Al amparo del artículo 477.2.3º, en relación con el número 3, de la Ley de Enjuiciamiento Civil por considerar que la sentencia recurrida se opone a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre artículos 1101 , 1102 y 1103 del Código civil y por aplicación indebida de los mismos.

Tercero.- Al amparo del artículo 477.2.3º, en relación con el número 3, de la Ley de Enjuiciamiento Civil por considerar que la sentencia recurrida se opone a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre artículo 34 de la Ley Hipotecaria .

7. Por diligencia de ordenación de 31 de marzo de 2014, se tuvieron por interpuestos ambos recursos, acordándose la remisión de los Autos a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, previo emplazamiento de las partes ante esta Sala para comparecer en el término de 30 días.

8. La Sala dictó auto de fecha 28 de enero de 2015, con la siguiente parte dispositiva:

« 1º. Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de CaixaBank, S.A. contra la Sentencia dictada, con fecha 30 de diciembre de 2013, por la Audiencia Provincial de Huelva (sección 1ª), en el rollo de apelación nº 158/2013 , dimanante de los autos de juicio ordinario nº 913/2012 del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Huelva.

2º. Entregar copia de los escritos de interposición de los recursos formalizados, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada para que formalice su oposición por escrito en el plazo de veinte días »

9. Admitido los recursos y evacuado el traslado conferido a la parte, la procuradora María Moreno de Barreda Rovira, en nombre y representación del Colegio María Inmaculada, S.L., formuló oposición a los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos.

10. Al no haber sido solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el 9 de septiembre de 2015 en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Eduardo Baena Ruiz** , Magistrado de Sala

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Resumen de Antecedentes.

PRIMERO. Son hechos relevantes de la instancia para la decisión del recurso los siguientes:

1. Con fecha 21 de abril de 2007 se otorgó escritura pública ante el Notario don Isidoro Víctor González Barrios, con número de protocolo 1396, por la que se perfeccionó el contrato de permuta de un determinado piso, propiedad de "Colegio María Inmaculada SL", a cambio de obra futura, con la promotora "Urbionuba SL", comprometiéndose ésta a la entrega de un piso y plaza de garaje de la nueva construcción libre de cargas o gravámenes.

2. Con idéntica fecha, ante el mismo Notario y con número de protocolo correlativo, el 1397, Urbionuba SL constituyó derecho real de hipoteca sobre el solar resultante de haber ya demolido la edificación en que radicaba el piso objeto de la anterior permuta, como garantía del préstamo que le confería la Entidad Caixa Bank SA.

3. Una vez efectuada la división horizontal del nuevo edificio en construcción, Urbionuba SL y Caixa Bank presentaron de consuno solicitud del Registro de la Propiedad buscando la liberación de la carga hipotecaria en su día constituida respecto de varios inmuebles resultantes de esa división horizontal,

manteniéndola empero, entre otros, respecto de aquellos que la cedente de permuta debía recibir de la Promotora cesionaria

4. La representación procesal del "Colegio María Inmaculada S.L." formuló demanda contra don Modesto , don Ruperto y "Urbionuba SL" de una parte, y de otra contra "Caixa Bank SA", ejercitando acción de nulidad contractual, cancelación de inscripciones registrales y cumplimiento de contrato.

5. Se opuso a la demanda Caixa Bank, allanándose a la misma del resto de los codemandados, recayendo sentencia estimatoria dictada por el Juzgado de Primera Instancia el 18 de abril de 2013 , por considerar acreditado que concurrió causa ilícita en cuanto contraria a la moral, ya que a pesar de conocer previamente las codemandadas que los inmuebles que recibiría la cedente se le habrían de transmitir libres de toda carga, sin embargo no cumplieron tal compromiso en la solicitud presentada en el Registro de la Propiedad, y lo hicieron a ciencia y conciencia de estar así perjudicando a la aquí actora.

6. Contra la anterior sentencia interpuso recurso de apelación la representación de Caixa Bank SA, correspondiendo el conocimiento de él a la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Huelva que dictó sentencia el 30 diciembre del año 2013 , desestimatoria del mismo.

7. La sentencia en cuestión confirma la ilicitud de la causa, compartiendo los argumentos de la sentencia de la primera instancia, por considerar la actuación de los codemandados como contraria a la moral jurídica o buena fe exigible en el tráfico jurídico. Meritada resolución parte de la presunción de la buena fe de la entidad recurrente, que debe ser destruida por quien la niegue (artículo 217 LEC), pero alcanza la conclusión, como la de primera instancia a la que remite, que tal probanza ha tenido lugar mediante presunciones, acreditándose el conocimiento por todos los demandados del compromiso de entregar al cedente la obra futura libre de toda carga, así como que todos ellos de consuno, y con ausencia de buena fe, incumplieron dicho compromiso.

8. Tal conclusión la infiere de los siguientes datos: (i) Tanto la escritura de permuta del piso por obra futura, como la de constitución del derecho real de hipoteca en garantía del préstamo para la construcción se realizaron prácticamente en unidad de acto y sin solución de continuidad, por ser el mismo día, ante el mismo fedatario público y con número de protocolo correlativo, de lo que se infiere que al constituirse el derecho real de garantía la entidad financiera era plena conocedora de la obligación contraída por la Promotora con la actora: (ii) Por ser un hecho notorio que la formalización pública de un préstamo hipotecario va precedida de una previa tramitación durante el cual la entidad crediticia resulta singularmente exhaustiva a la hora de analizar la corrección de toda la documentación requerida, sobre todo en un caso tan singular como el presente en el que media una compraventa y una permuta a favor de la promotora prestataria y, además, se habría de desafectar una finca de la propiedad horizontal, extinguir este régimen y dar lugar al surgimiento de un inmueble único (iii) Por no compadecerse las testificales de los empleados de la entidad financiera con la tozudez de los hechos documentados; a lo que cabe añadir que al efectuar ésta la aportación documental requerida de contrario aportó precisamente copia de la escritura de permuta, concluyéndose de ello por no ofrecerse otra explicación relevante y convincente, que obrando en su poder tal escritura era plena conocedora de su contenido y en particular de la obligación asumida por la promotora prestataria de no hipotecar los inmuebles que debía entregar a la cedente de la permuta.

9 . Contra la citada sentencia interpuso la representación procesal de Caixa Bank SA recurso extraordinario de infracción procesal y recurso de casación en los términos que más adelante se recogerán, que fue admitido por Auto de la Sala de 28 de enero de 2015.

Recurso Extraordinario por Infracción Procesal.

SEGUNDO. Contiene dos motivos.

1. Motivo Primero:

Se denuncia, al amparo del artículo 469 1.4º LEC , la infracción del artículo 24 CE y del artículo 381.1 LEC .

Argumenta que la conclusión a la que se llega, por vía de presunciones, de que cuando la recurrente concedió el préstamo hipotecario tuvo que conocer que el prestatario tenía como prohibición de disponer el pacto de imposibilidad de hipotecar el inmueble futuro, resultante de la división, y que por esta circunstancia actuó de mala fe, no supera el test de racionalidad constitucionalmente exigible. Se añade que lo que existía era el compromiso de entregar unas fincas libres de cargas en el futuro, obligación que perfectamente podía cumplir la promotora codemandada mediante la cancelación de las cargas con carácter previo a su transmisión.

2. Motivo Segundo.

Se denuncia, al amparo del artículo 469.1.4º LEC , la infracción del artículo 24 CE y de los artículos 217 y 218 LEC .

Argumenta la parte en el desarrollo del motivo que la sentencia le impone una prueba diabólica, como es el hecho negativo de que no actuó con mala fe, y altera el criterio de que la buena fe se presume.

TERCERO. Decisión de la Sala.

1. Por la íntima relación que tienen ambos motivos vamos a ofrecer una respuesta conjunta según autoriza la doctrina de la Sala.

2. El segundo de ellos obedece a una lectura apresurada del fundamento de derecho primero de la sentencia recurrida, pues precisamente recoge que la buena fe se presume, que quien la niega, en este caso la parte actora, tenía la carga de probar su ausencia y, concluye, que lo ha probado a través de la prueba practicada, logrando la convicción judicial; con lo que ninguna carga diabólica hace recaer en la entidad financiera recurrente.

Pero es que, como recordábamos en la sentencia de 29 abril 2015, Rc. 803/2014 , con citas de otras sentencias, "sólo se infringe dicho precepto si la sentencia adopta un pronunciamiento sobre la base de que no se ha aprobado un hecho relevante para la decisión de litigio, y atribuye las consecuencias de la falta de prueba a la parte que no le correspondía la carga de la prueba según las reglas aplicables para su atribución a una y otra de las partes, establecidas en el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y desarrolladas por la jurisprudencia".

En aplicación de esa doctrina el motivo no puede prosperar, pues precisamente se tiene por probada la falta de buena fe y huelga decidir sobre quien pesaba la carga de la prueba en ausencia de ésta.

3. En reciente sentencia de 29 de abril de 2015, Rc. 803/2014 decíamos que: *"Como recoge la sentencia de 23 marzo 2011, Rc. 2311/2006 , las reglas y principios que deben observarse en la valoración de los distintos medios de prueba, las cuales constituyen premisas de carácter epistemológico o jurídico- institucional a las que debe ajustarse la operación lógica de enjuiciamiento necesaria para la resolución del asunto planteado, pueden ser sometidos al examen del Tribunal de casación, al amparo del artículo 469.1.4 LEC , cuando por ser la valoración de la prueba manifiestamente arbitraria o ilógica, ésta no supera el test de la razonabilidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en artículo 24 CE .*

A salvo este supuesto, la valoración de la prueba es función de la instancia (27 de mayo de 2007, Rc. 2613/2000, 15 de abril de 2008, Rc. 424/2001, STS 28 de noviembre de 2008, Rc. 1789/03). Si no se demuestra de modo patente la existencia de una infracción de las reglas del discurso lógico aplicables al proceso, no es posible tratar de desvirtuar una apreciación probatoria mediante una valoración conjunta efectuada por el propio recurrente para sustituir el criterio del Tribunal por el suyo propio, por acertado que pueda parecer (SSTS de 9 de mayo de 2007, Rc. 2097/2000 , 27 de mayo de 2007, Rc. 2613/2000 , 15 de abril de 2008, Rc. 424/2001 , 30 de junio de 2009, Rc.1889/2006 , 29 de septiembre de 2009, Rc. 1417/2005), lo que convertiría el recurso en una tercera instancia contraria a su naturaleza y función (STS de 29 de septiembre de 2009, Rc. 1417/2005).

Así se recordaba por la Sala en sentencia de 25 noviembre 2014, Rc. 2264/2012 , citada por la de 22 de enero de 2015, Rc. 1249/2013 .

Es cierto que el motivo se ajusta a lo anteriormente expuesto, por articularse al amparo del artículo 469.1.4º LEC en relación con el artículo 24 CE .

Pero también lo es que en la sentencia antes citada (29 de abril de 2015) precisábamos que: *"Tratándose de presunciones sólo cabe la denuncia casacional de la norma que disciplina la prueba de presunciones cuando el proceso deductivo no se ajusta a las reglas de la lógica por no ser el hecho deducido producto de una inferencia lógica desarrollada a partir de los hechos acreditados. En otras palabras cuando falta un enlace preciso y directo entre el hecho base y el hecho deducido, según las reglas del criterio humano y siempre desde el respeto los hechos base de la deducción.*

Se añade, siguiendo la doctrina de la Sala, que la prueba indirecta no requiere la existencia de un resultado único, sino que es posible admitir diversos resultados lógicos de unos mismos hechos base, pues de no ser así no nos encontraríamos ante verdadera presunción, sino ante los "facta concludentia". Por tanto, la denuncia casacional de la infracción de las reglas sobre las presunciones no puede amparar la sustitución del "factum", obtenido por la vía indirecta, por aquel que la parte recurrente presenta como alternativo. (STS de 25 de noviembre de 2014, Rc. 1969/2013)."

Queda, pues reservada a la instancia la opción discrecional entre diversos resultados posibles (STS 8 de abril de 2015, Rc. 404/2013 , 25 noviembre 2014, entre otras)

4. El motivo se ha de desestimar por aplicación de la doctrina citada de la Sala al supuesto enjuiciado, ya que el proceso deductivo de la sentencia recurrida y la de primera instancia, a la que aquélla remite, se ajusta a las reglas de la lógica a partir de los hechos acreditados, a saber: (i) la concatenación del otorgamiento de ambas escrituras públicas, la de permuta de un inmueble a cambio de obra futura y la de constitución del derecho real de hipoteca en garantía del préstamo concedido para la construcción; (ii) el que la entidad financiera tuviese en su poder toda la documentación para la evaluación de los riesgos, aún más exigible en este singular supuesto por las diversas operaciones jurídicas que confluían, siendo lógico, por tanto, que obrase en su poder la escritura pública de permuta y, por ende, que tuviese pleno conocimiento de su contenido.

Por tanto el resultado de la prueba retenido por el Tribunal es lógico, razonable y no arbitrario, sin que deba sobreponerse a él el interesado por la parte recurrente.

Recurso de Casación.

CUARTO. Se articulan tres motivos.

1. Motivo Primero.

Se denuncia la infracción del artículo 1257 CC y de la doctrina jurisprudencial sobre el principio de relatividad contractual en cuanto a los límites subjetivos de las obligaciones que nacen de los contratos (SSTS de 23 junio 1999 y 19 junio 2006), de modo que, en general, no puede afectar lo estipulado a quien no intervino en su otorgamiento. Argumenta la recurrente que la sentencia recurrida infringe dicha doctrina al considerar que la actora también puede exigir a la mercantil financiera el cumplimiento del contrato de permuta inmobiliaria suscrito con los codemandados un Urbionuba S.L. y Sres. Modesto Ruperto .

2. Motivo Segundo.

Se denuncia la infracción de los artículos 1101 , 1102 y 1103 CC y de la doctrina jurisprudencial (SSTS del 15 junio 2010 y las que en ellas se citan) sobre la obligación de indemnizar que se impone a quienes incurren en dolo o negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones. Argumenta la recurrente que en el presente caso no puede haber incumplido una obligación a la que no estaba vinculado, ni concurre dolo, culpa o negligencia, al no ser responsable de los pactos convenidos en la permuta, y que, en cualquier caso, el cumplimiento de la obligación era posible de conformidad con lo pactado en la escritura de permuta, mediante la cancelación por Urbionuba del préstamo de la finca a entregar y su transmisión a la actora. Añade, en el desarrollo argumental de motivo, que tampoco habría nexo causal eficiente entre la conducta de la recurrente y el resultado dañoso, causa que se concretaría en la conducta de Urbionuba.

3. Motivo Tercero.

Se denuncia infracción de la doctrina jurisprudencial sobre el artículo 34 de la Ley Hipotecaria .

QUINTO. Decisión de la Sala sobre los dos primeros motivos.

1. Los dos primeros motivos merecen un enjuiciamiento conjunto por obedecer, como cuestión jurídica de fondo, a la atinente a la relatividad de los contratos y, por ende, a si la entidad financiera se encuentra o no vinculada por los pactos del contrato de permuta concertado por su prestataria, como concesionaria, con el concedente dueño del inmueble transmitido a esta.

2 . En la sentencia de 8 abril de 2015, Rc. 469/2013 , se hacían las siguientes consideraciones:

(i) Como recoge la sentencia de 11 de abril de 2011 Rc. 1414/2007 *"el artículo 1257 del Código Civil establece como principio general que los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan, de modo que en general no puede afectar lo estipulado en todo contrato a quien no intervino en su otorgamiento (SSTS de 23 de julio de 1999 , 9 de septiembre de 1966) . Por ello si el contrato es considerado como una manifestación de la autonomía privada en orden a la reglamentación de los propios intereses, resulta claro que dicha reglamentación ha de afectar, en principio, tan solo a la esfera jurídica de sus autores, porque sólo respecto de ellos la autonomía existe"*.

(ii) Sin embargo, a pesar de la literalidad del precepto el Tribunal Supremo, ya de antiguo (STS de 18 de abril de 1921), ha afirmado, interpretando el artículo 1257.1 del Código Civil , que los sucesores a título singular ostentan el mismo carácter que sus causantes. Afirma que el principio de relatividad no es tan absoluto que no pueda extenderse a personas que no han intervenido en lo pactado en el contrato (STS 9

de febrero de 1965), así como que los causahabientes a título singular (compraventa) no son terceros (STS 1 de abril de 1977 y 24 de octubre de 1990), trascendiendo a estos los derechos y obligaciones del contrato, con excepción de los personalísimos, al penetrar los causahabientes en la situación jurídica creada mediante el negocio celebrado con el primitivo contratante (STS 2 de noviembre de 1981 y 27 de marzo de 1984).

(iii) Es por ello que la reciente sentencia de 11 de abril de 2011 , ya citada, y la posterior de 28 de marzo de 2012 que acude a la anterior, sostengan que "tanto la doctrina como la jurisprudencia mantienen la relatividad de los efectos de los contratos, no de un modo general y abstracto, sino de manera concreta y muy determinada".

(iv) Dentro de esta concreción, la doctrina y la jurisprudencia han centrado su atención en las adquisiciones a título singular y por actos inter vivos del dominio de un bien y los contratos que el causante hubiera celebrado con referencia al mismo antes de la transmisión. Aunque el planteamiento puede ser diverso según se trate de derechos u obligaciones, son estas últimas las que ahora atraen nuestra atención.

A pesar, pues, de la relatividad de los contratos, en ocasiones se ha impuesto al contratante la necesidad de soportar los efectos de aquellos contratos precedentes que celebró quien le transmite, si influyen en el derecho que se le transmite, razón por la que no se le reputa tercero en el orden civil (STS 5 de octubre de 1965).

La cuestión presenta un evidente punto de contacto con las obligaciones "*propter rem*" (por razón de la cosa) constituidos en función de la titularidad del derecho de propiedad sobre el bien, como añade las recientes sentencias de la Sala antes citadas, pues tales obligaciones van necesariamente unidas a una titularidad jurídico-real, de modo que su vinculación para el adquirente es necesaria consecuencia de la transmisión del derecho real.

Ahora bien, tratándose de compromisos que afecten a la consistencia, existencia y demás circunstancias del derecho transmitido, que se puedan tildar de reales se habrá de estar a las salvedades que procedan de la aplicación de principios hipotecarios, debiendo ser tenida en cuenta la protección registral o, al menos, el conocimiento por el causahabiente a título particular.

(v) De ahí que, planteándose la oponibilidad del contrato para que sea respetado por terceros, será preciso su publicidad o el conocimiento de aquel por éstos, según razona pormenorizadamente la sentencia de primera instancia.>>

2. Como en el supuesto que se somete a consideración no se trataría de un gravamen real, ni de una obligación que sea inherente a la titularidad de la cosa, sino de una obligación personal establecida en virtud de un pacto contractual entre el cedente y el cesionario, se podría concluir que resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 1257 CC fundado en la imposibilidad de que los efectos de los contratos puedan perjudicar o afectar negativamente a terceros ajenos a los mismos.

Se consideraría así que los efectos jurídicos del contrato, en tanto que "*red inter alios acta*" [cosa realizada entre otros], se limitan a los derechos y obligaciones de las partes que lo concertaron, sin que generen deber de conducta alguno para los terceros, cuya conducta sería completamente libre respecto del contrato. Se produciría de este modo una separación absoluta entre la relación obligatoria y la esfera jurídica de los terceros.

3. Sin embargo, como recuerda la sentencia de 5 febrero 2014, Rc. 204/2012 , "frente a esta concepción, ya superada, hay que entender que los terceros tienen un deber de respeto del derecho de crédito ajeno que es una consecuencia del deber general de respeto de los derechos subjetivos y situaciones jurídicas que integran la esfera jurídica de los demás, y del más genérico aún de "*neminem laedere*" [no causar daño a nadie]".

Consecuencia de lo anterior y como corolario de ello, añade la sentencia que "de ahí que el tercero que viole dolosa o negligentemente un derecho ajeno, asume, por éste solo hecho, responsabilidad por los daños y perjuicios causados al titular del derecho, y asume la consiguiente obligación de resarcimiento, que en el caso de la actuación dolosa debe abarcar todas las consecuencias dañosas de su actuación".

Ya sentencia precedente del 17 junio 2011, Rc. 687/2008 , habría afirmado que no se puede ignorar "*la posible responsabilidad de terceros por la lesión de un derecho de crédito, admitida por la doctrina científica, ni la jurisprudencia de esta Sala sobre la eficacia indirecta, refleja o mediata del contrato para los terceros, que se traduce en el deber de respeto a la situación jurídica creada impidiéndoles celebrar con alguna de las*

partes un contrato incompatible con el ya existente para impedir su cumplimiento o frustrar el interés del otro contratante (SSTS 16-2-73 , 26-5-95 y 13-2-97 entre otras)".

4. Por ello tanto la doctrina como la jurisprudencia mantienen la relatividad de los efectos de los contratos, no de un modo general y abstracto, sino de manera concreta y muy determinada.

Así se pronunció la Sala en sentencia de 6 noviembre 2014, Rc. 3261/2012 , por la estrecha relación de la entidad crediticia con el contrato de permuta concertado por su prestataria promotora, atendiendo a la exigencia de la buena fe contenida en el artículo siete del Código Civil y a la evitación de fraude de la ley que supondría el hecho de poder facilitar al obligado el incumplimiento de una obligación, cual es la entrega de los inmuebles al acreedor libres de cargas y gravámenes.

5. La sentencia recurrida lejos de ir contra la doctrina de la Sala la ha tenido en consideración, por mor de las circunstancias del caso concreto.

No solo existió conocimiento, como ya se ha explicitado, por la entidad financiera del contrato de permuta celebrado por su prestataria con la parte actora y contenido del mismo, sino que además intervino de modo relevante en la distribución entre los inmuebles resultantes de la división horizontal del derecho real de hipoteca constituido en principio sobre el solar; distribución que consta, como dato fáctico, que se llevó a cabo liberando de la hipoteca a varios de los inmuebles y manteniendo esta, sin embargo, respecto de aquellos que conocía que la parte actora habría de percibirlos libres de ella por pacto expreso contenido en la escritura de permuta.

De todo ello colige el Tribunal que debe responder, ya sea por negligencia o por dolo y mala fe, sin perjuicio de estimar ilícita la causa por ser su conducta, perjudicando el crédito de la actora, contraria a la moral jurídica y a la buena fe exigible en el tráfico jurídico.

Ambos motivos deben, pues, desestimarse.

SEXTO. Decisión de la Sala del Motivo Tercero.

1. En la infracción de la doctrina judicial sobre la protección del tercero hipotecario de buena fe, el interés casacional es inexistente, ya que lo planteado en el motivo es la disconformidad con los presupuestos fácticos y las valoraciones jurídicas realizadas por la sentencia recurrida a partir de tales elementos de hecho.

Sobre el citado principio general de buena fe, ya como aplicación concreta del mismo, o como fundamento informador, la Sentencia 728/2012, de 11 de diciembre , ha declarado: *"...su conexión con la protección registral comporta desde su concepción ética y social un canon básico de conducta diligente o de conocimiento que excede a la mera creencia de un hecho o situación como puro estado psicológico, de forma que la protección registral no resulta aplicable cuando la ignorancia o desconocimiento, ya de la inexactitud del Registro, o bien de los vicios o defectos que afecten a la titularidad del propietario, es imputable a la mala fe o negligencia del adquirente que conoció o debió conocer dicha irregularidad ante hechos o indicios claros, manifiestos o inequívocos al respecto (SSTS de 25 de octubre de 1999 , 8 de marzo de 2001 y 11 octubre de 2006 , entre otras)".*

2. A partir de la anterior consideración el motivo no puede prosperar por cuanto la sentencia de instancia sienta que la hoja de inscripción registral supone un ámbito de publicidad que no puede ser ignorado por nadie, pero añade, como *ratio decidendi* de su resolución, que ello no agota el elenco de circunstancias, gravámenes, cargas y derechos que puedan afectar a quien contrate con su titular, si se prueba que las conoce y consiente, conocimiento que ha quedado acreditado en la causa. Y ello, sin perjuicio de la doctrina que a efectos de desvirtuar la presunción de buena fe contiene la sentencia de pleno de 7 de septiembre de 2007 , citada por la de 25 de noviembre de 2008 , en la que se concede un papel relevante al desconocimiento o ignorancia de la realidad a consecuencia de la negligencia del ignorante.

SÉPTIMO. De conformidad a lo dispuesto por los artículos 394.1 y 398.1 de la LEC procede imponer las costas de los recursos a la parte recurrente, con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

1. Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de CaixaBank, S.A., contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Huelva, en el rollo de apelación número 158/2013 , dimanante del juicio ordinario número 913/2012 del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Huelva.



2. Declarar la firmeza de la resolución recurrida.

3. Imponer a la parte recurrente las costas de ambos recursos así como la pérdida del depósito constituido para recurrir.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Firmado y Rubricado.- Jose Antonio Seijas Quintana .- Antonio Salas Carceller.- Francisco Javier Arroyo Fiestas .- **Eduardo Baena Ruiz**.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Eduardo Baena Ruiz** , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

FONDO DOCUMENTAL • CENDOJ